



JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED

*(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)*

Stock Code: 2231

**2021年全年业绩公布**  
**2022年4月21日**



# 免责声明

本档所含材料乃本公司于本汇报日有关经营活动的基本背景资讯。本档仅含有摘要资讯，并不旨在提供完整资讯。本档并不包含或构成取得、购买或认购任何证券的任何邀请或要约，任何合约、承诺或投资决策亦不得基于或依赖其任何部分而订立。本档不得被用以向任何潜在投资者提供建议。

本档仅向阁下提供，并仅供阁下参考，并不属认购或销售证券的要约。本档不得复印或以任何方式复制，且若在任何司法辖区派发本档将导致违反该司法辖区的相关法规，本档则不得在该司法辖区派发。

# 议程

- 1 业绩亮点
- 2 疫情应对
- 3 财务回顾
- 4 业务回顾
- 5 市场展望
- 6 发展策略

—— 业绩亮点 ——





## 合约销售额及平均合约售价逆势提升 新项目热销带动销售上升

- 合约销售额约为人民币**4,216百万元**，同比增长**19.7%**
- 平均合约售价同比**增长25.8%**至2021年的人民币**12,631元/平方米**
- **全年共3个全新项目入市**，上半年入市两个项目均地处新老城中心，全年持续热销。下半年广州增城区的**景业一方天地实现快速入市**，深获市场认可

## 物业管理业务及 酒店营运收益稳健增长

- 2021年，受益于景业名邦旗下卓都物业在管物业的建筑面积增加，物业管理服务收益**上升21.3%至22.2百万元**
- 集团旗下广州卓思道酒店及从化卓思道温泉度假酒店的收益为人民币**78.8百万元**，较2020年的人民币61.4百万元**增加28.3%**

## 灵活拿地策略 增加优质土储

- 于2021年12月31日，集团拥有总共接近**4.1百万平方米**的土地储备
- 坚持多元化拿地策略，除了招拍挂，更加强收并购、合作开发等模式

## 城市更新战略落实 积极拓展大湾区

- 摘牌**广东省广州市黄埔区珠江村旧改项目**，增储城市中心地段的融资开发面积约26.87万平方米，开启城市更新布局，亦为集团发展带来较大的预期货值
- **城市更新**作为重要的土储渠道，获取核心城市优质地段，为未来业务增长点
- 积极**拓展粤港澳大湾区**，**强强联合具备实力和资质的合作方**，提升同领域的综合竞争力

## 稳健的财务状况获得资本市场认可

- 2021年2月集团**成功发行於2022年到期本金总额为1.55亿美元的7.5厘优先票据**及**2021年到期7.5厘优先票据之交换要约获接纳的现有票据为1.375亿美元**
- 2022年1月，集团**成功发行於2023年1月到期本金总额为1.521亿美元的7.5厘优先票据**。发行2022年新票据包括现有2021年票据的交换要约1.496亿美元及完成同步新票据发行2,500,000美元

—— 疫情应对 ——



# 把握后疫情市场发展机遇

## 物业开发及销售

### 加强于改善及住假地产领域的优势

- 以运营增值产品的客户体验，提升营销转化，以云南、海南地区的两大度假项目为载体，深入研读目标客群的需求，打造相应的社群空间，持续策划组织社群活动，**加强目标客群的深度体验和品牌黏性**，盘活业主资源，为集团构建社群运营体系提供了思路
- 紧跟市场步伐，制定精准的销售政策及营销策略，**提升整体的获客和转化能力**
- 依托于有效的市场判断和销售策略，**集团实现了稳健增长的目标**

## 物业管理

### 卓都物业筹建“卓越团队”

- 在基础的物业服务之外，培训和调动服务人员的综合能力，进行多元化业务的拓展和实践，**提升团队的综合业务能力**，满足客户的多维度需求
- **完成ERP系统的上线**，通过智能化系统的应用，提高了业主的服务体验

## 酒店营运

### 提升营运综合能力

- 设施设备更新完善，拓展多元化项目，增加产品附加体验，**提升入住体验和服务品质**
- 加强线上营销推广，抓住重大节点，通过线上营销引流、线下体验和口碑传播的模式，**增进了新老客户的入住率和复住率**
- 建立客服回访制度、客户意见反馈制度、OTA平台评分提升促进方案等，让产品和服务更加贴近客户需求及市场，**以体验造口碑，提升品牌的溢价能力**



—— 财务回顾 ——





# 财务摘要

(百万人民币)	截至2021年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止年度	变动
收益	<b>2,043.1</b>	2,347.1	<b>-13.0%</b>
毛利	<b>583.2</b>	912.7	<b>-36.1%</b>
毛利率	<b>28.5%</b>	38.9%	<b>-10.4个百分点</b>
*核心纯利	<b>171.6</b>	427.3	<b>-59.8%</b>
核心纯利率	<b>8.4%</b>	18.2%	<b>-9.8个百分点</b>
本公司拥有人应占溢利	<b>216.4</b>	485.2	<b>-55.4%</b>
每股基本及摊薄盈利 (人民币元)	<b>0.13</b>	0.29	<b>-55.2%</b>
每股派息 (人民币分)	<b>4.60***</b>	10.32**	<b>-55.4%</b>

\*核心纯利指不包括投资物业公允价值变动、出售附属公司及重新计量一家合营企业的公允价值收益所产生除税后收益或亏损的年内溢利

\*\*含2020年度中期股息每股人民币3.59分及末期股息每股人民币6.73分

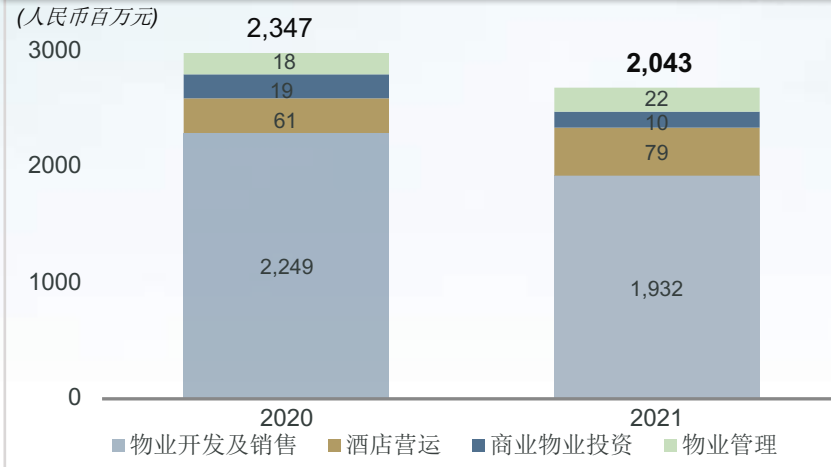
\*\*\*含2021年度中期股息每股人民币3.63分及建议末期股息每股人民币0.97分

## 财务摘要（续）

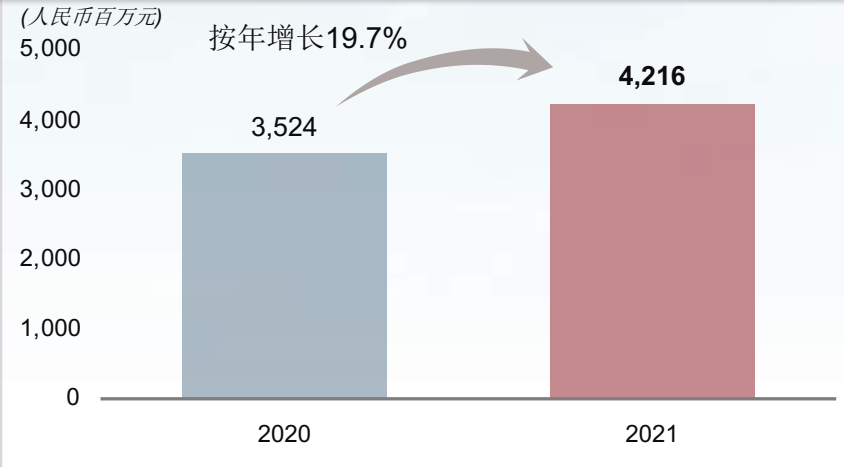
（百万人民币）	于2021年12月31日	于2020年12月31日	变动
总资产	<b>13,926.4</b>	10,886.4	<b>+27.9%</b>
总负债	<b>9,147.5</b>	6,433.4	<b>+42.2%</b>
总权益	<b>4,778.9</b>	4,453.0	<b>+7.3%</b>
现金及银行结余总额	<b>2,299.9</b>	2,361.4	<b>-2.6%</b>
净负债比率	<b>46.0%</b>	16.9%	<b>+29.1个百分点</b>

# 合约销售额逆市增长

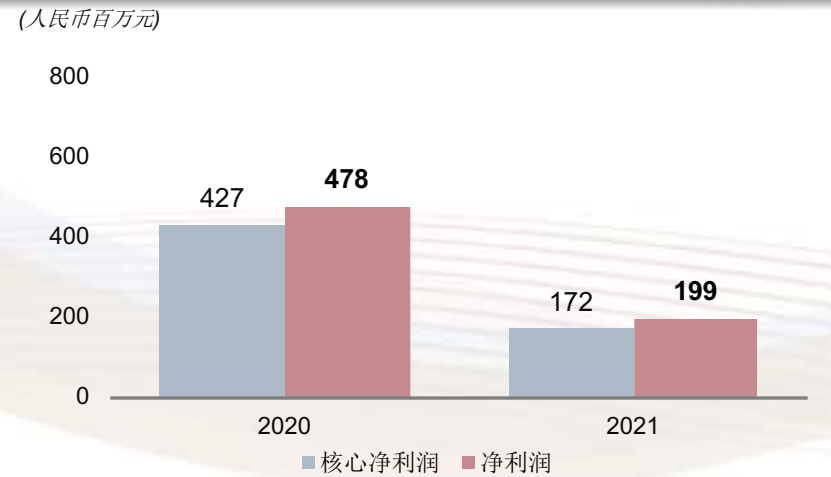
## 收益（按业务类型划分）



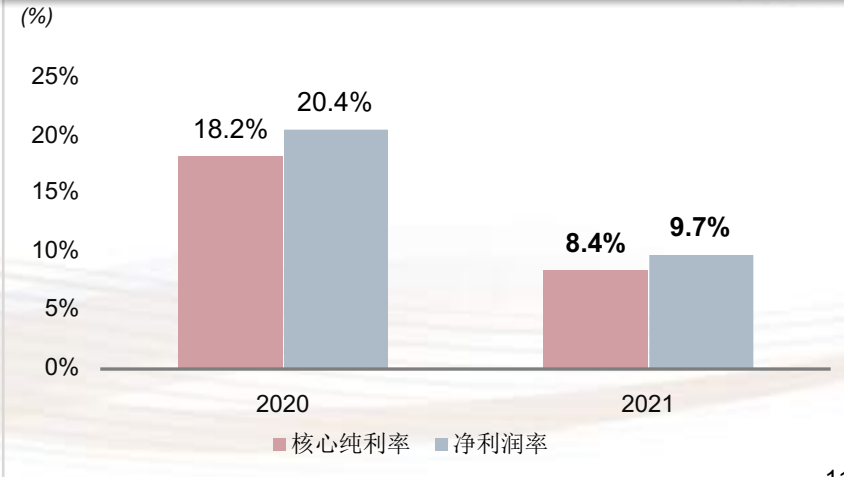
## 合约销售额



## 净利润及核心纯利\*



## 净利润率及核心纯利率

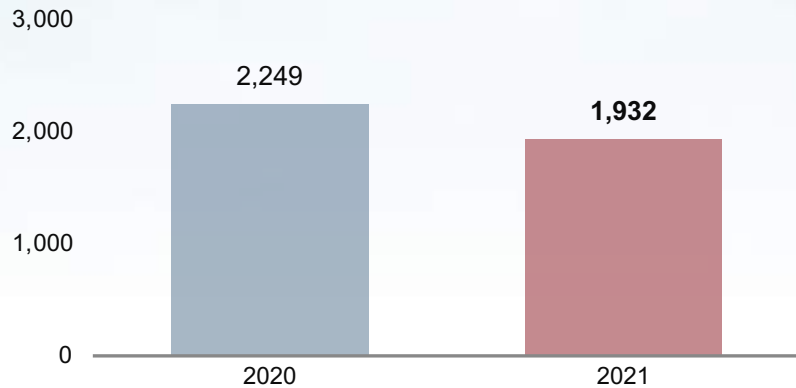


\*核心纯利指不包括投资物业公允价值变动、出售附属公司及重新计量一家合营企业的公允价值收益所产生除税后收益或亏损的年内溢利

# 物业开发业务表现

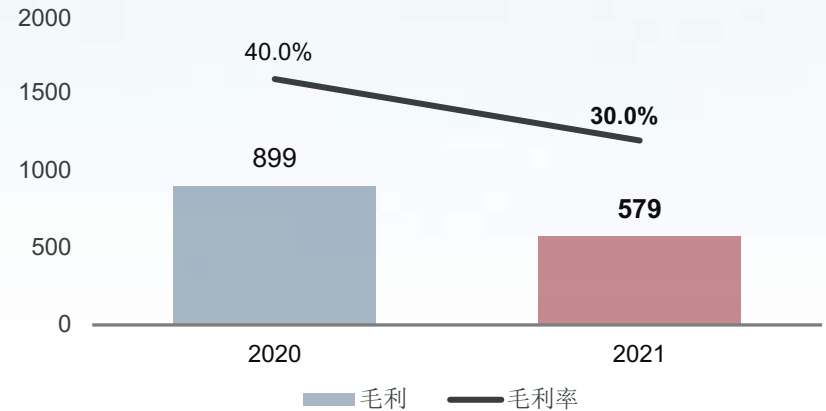
## 物业开发及销售收益

(人民币百万元)



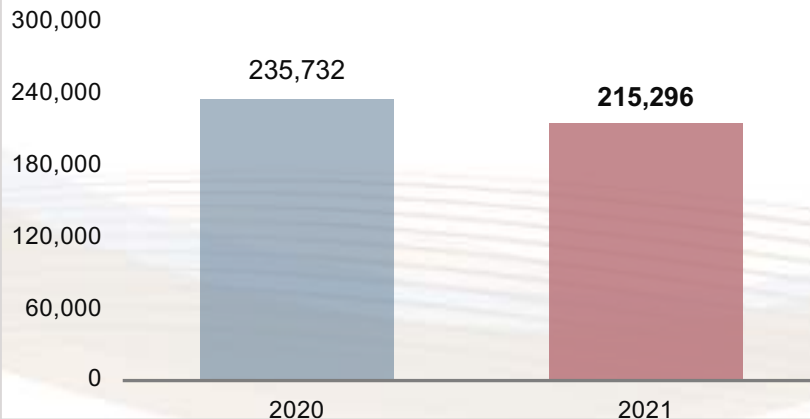
## 物业开发及销售毛利与毛利率

(人民币百万元)



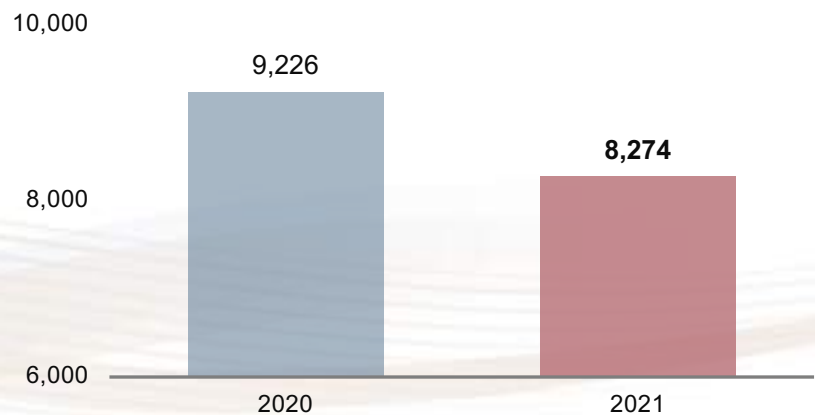
## 已交付建筑面积

(平方米)



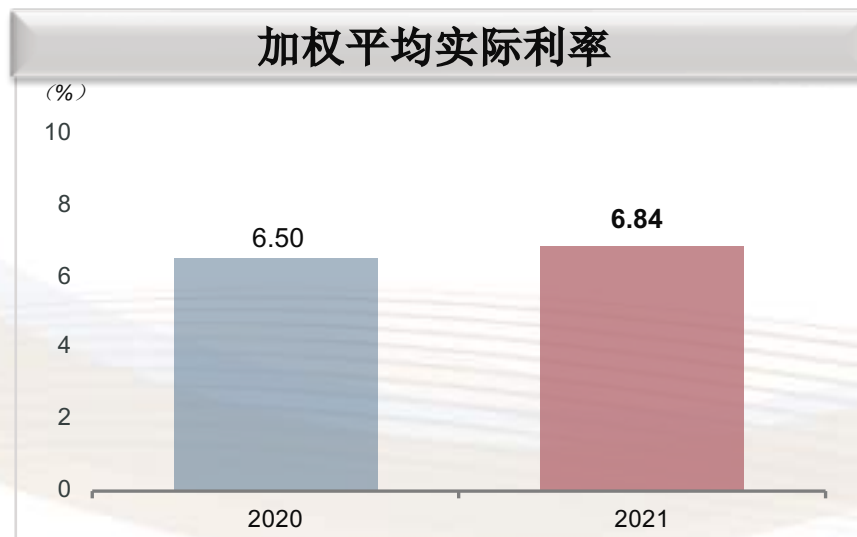
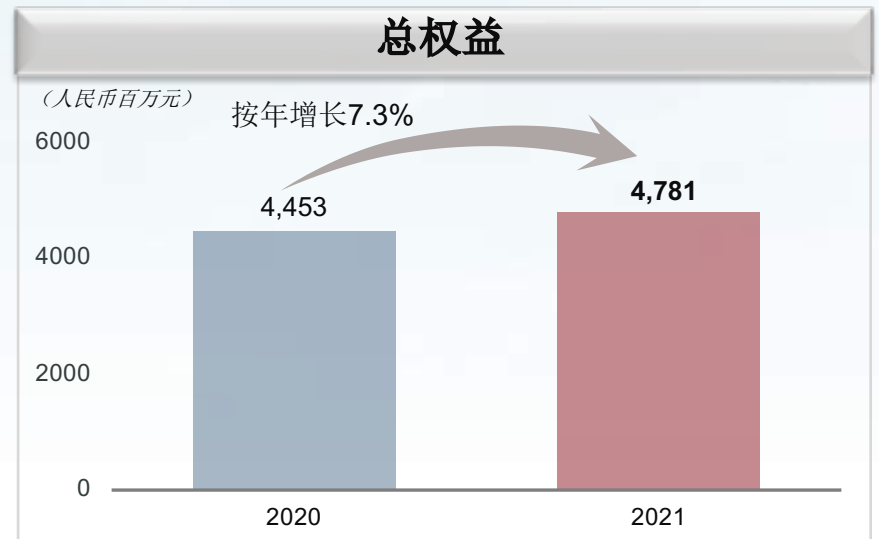
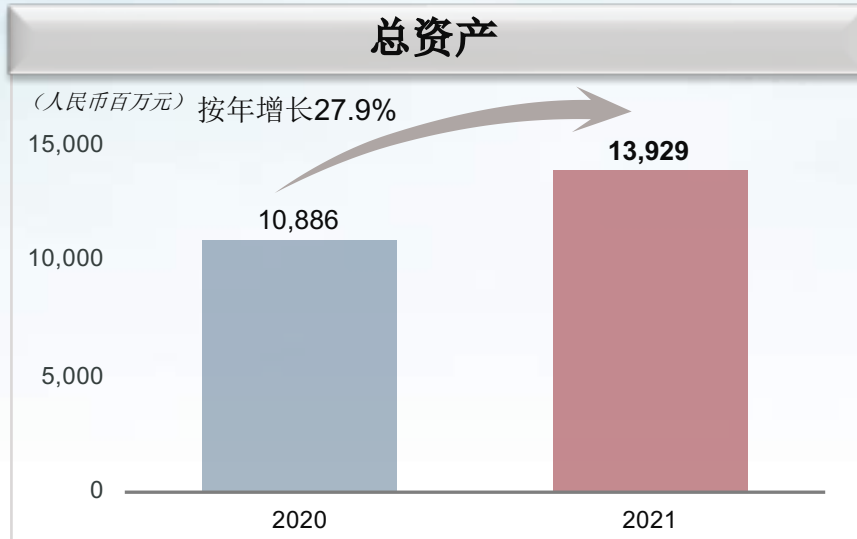
## 已确认物业销售平均售价

(人民币/平方米)



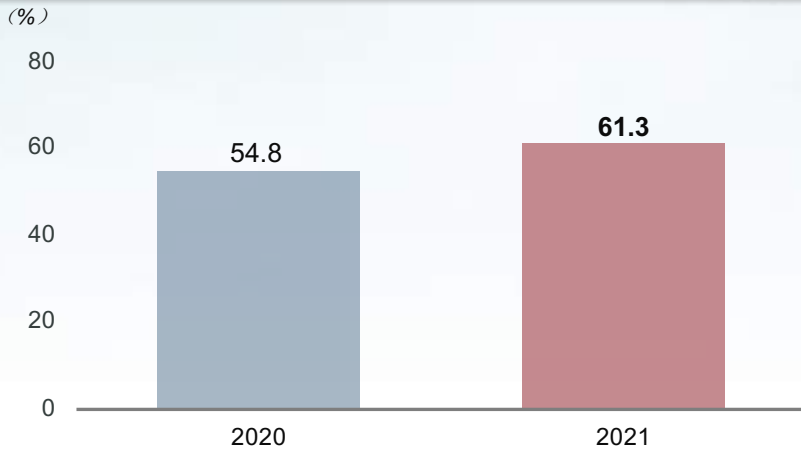


# 稳健的财务状况 资本结构持续优化

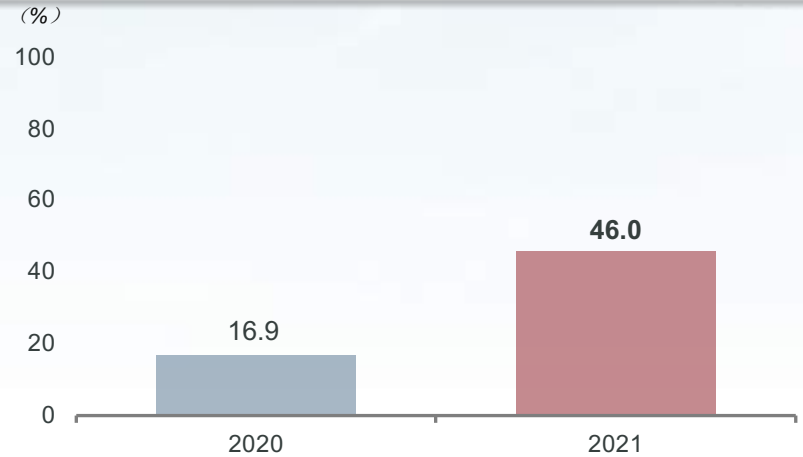


# 流动资金充裕 “三道红线” 达标

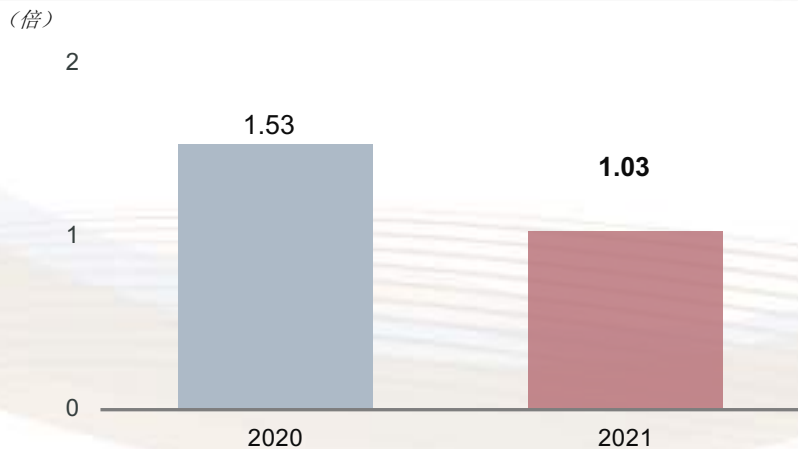
## 资产负债比率（不包括合约负债）



## 净负债比率



## 现金短债比率



—— 业务回顾 ——



# 业务布局多元化

## 四大主营业务

- 物业开发及销售是集团的主营业务，集团专注于开发优质住宅物业，提供舒适便利的生活环境

- 收益主要来自粤港澳大湾区、海南、云南、江苏及湖南

- 物业公司收益主要来自于一般物业管理服务，包括安保、清洁、园艺、维修及保养业务等

物业开发  
及销售

酒店  
营运

物业  
管理

商业物业  
投资

- 集团现有经营广州卓思道酒店及从化卓思道温泉度假酒店两家酒店
- 收入包括酒店客房租赁、自营餐厅及餐店收益以及温泉设施运营收益

可供租赁的商业物业包括:

- 位于中国广州市番禺区南村镇兴南大道及观景南街广州卓思道酒店附近的七项商业物业
- 持作投资的部分广州卓思道酒店（包括三项物业）
- 亦将租用作为总部的商业物业的一部分分租予其他方
- 中山悦盈新街
- 景业荔都项目商铺
- 景业名邦大厦及景业亚运城地块





# 2021年度大事记

月份	事件
2021年1月	<ul style="list-style-type: none"> <li>成功发行于2022 年到期本金总额为155,000,000 美元的7.5 厘优先票据及2021 年到期7.5 厘优先票据之交换要约获接纳的现有票据为137,500,000美元</li> </ul>
2021年4月	<ul style="list-style-type: none"> <li>与金科地产合作开发的广州市增城区地铁上盖项目一金科景业雍景园开盘，首批单位售罄，认购额达约人民币3.5亿元</li> <li>成功获选为广东省广州市黄埔区珠江村旧改项目的合格合作企业。该项目标志着本集团城市更新发展战略的成功实施，为本集团业务打造新的增长点</li> </ul>
2021年5月	<ul style="list-style-type: none"> <li>与龙光地产合作开发的南京六合区项目一景业龙光玖云府首期开售，首批推售的单位热销，认购金额达到人民币4.54亿元</li> <li>景业名邦旗下广州意浓实业有限公司获国家一家开发资质认证</li> </ul>
2021年6月	<ul style="list-style-type: none"> <li>与金地集团合作开发广州市增城区中新镇新新公路东侧地块。该地块为二类居住用地，宗地面积25,989.93 平方米，计容建筑面积83,168 平方米，成交总价为人民币9.18 亿元</li> <li>集团旗下卓都物业引进「天问物业ERP 系统」管理平台，率先在景业荔都、景业东湖洲豪园项目完成上线运行</li> </ul>
2021年8月	<ul style="list-style-type: none"> <li>集团发布2021年中期业绩，合约销售额及销售面积同比大幅增加</li> </ul>
2021年9月	<ul style="list-style-type: none"> <li>于广州市增城区开发的石滩全新项目一景业壹方天地（广州）正式对外开放</li> </ul>

# 主要奖项及荣誉

奖项名称	奖项颁发机构
2021中国房地产200强企业	中国指数研究院
中国房地产卓越100榜 —2021中国房地产成长力卓越榜	观点指数研究院
2021中国城市更新品牌价值企业	中国房地产报社
株洲市建设工程神农奖 (景业山湖湾一期1、2、8、9栋)	株洲市建筑业协会
2020年度广东省守合同重信用企业(泓 创建设)	广州市市场监督管理局
第二十届广东地产资信20强	中国工商银行、农业银行、 中国银行、建设银行的广东 省分行及广州分行、中国地 产资信强企交流会
第十二届园冶杯 —地产园林示范区类银奖 (云南腾冲江山十里展示区)	园冶杯国际竞赛组委会

# 匠心打造标杆项目



## 景业荔都

- 集团在中国开发的首个物业项目，位于广东省广州市从化区，由两期组成
- 总建筑面积约为226,903平方米



## 景业珑泉湾

- 位于著名的温泉区，每栋物业均配有私人温泉泡池
- 总建筑面积约为44,521平方米



## 景业东湖洲豪园

- 位于广东省广州市南沙自由贸易区的住宅物业项目，由十栋15至17层高的住宅楼宇组成
- 总建筑面积约为116,629平方米



## 景业清水湾

- 位于海南省陵水黎族自治县的住宅物业项目
- 分为一、二、三、六、七期
- 总建筑面积约为209,190平方米

# 匠心打造标杆项目（续）



## 景業高黎贡小镇

- 位于云南保山腾冲市的物业项目
- 项目计划由三期组成，总建筑面积约为335,286平方米



## 景業壹方天地

- 位于肇庆的物业项目深受市场欢迎
- 将岭南居住的空间哲学融入户型设计
- 总建筑面积约为149,632平方米



## 景業雍景园

- 位于广东省清远市的住宅物业项目
- 项目计划项目由三期组成，总建筑面积约为593,924平方米



## 景業山湖湾

- 位于湖南株洲荷塘区的住宅及商业物业项目，由三期组成
- 总建筑面积约为642,981平方米



# 匠心打造标杆项目（续）



## 景業白鷺洲

- 位于海南临高县的物业项目
- 项目集旅游、休闲、居住、商业为一体
- 总建筑面积约为199,768平方米



## 景業悦盈新街

- 位于中山市南区的商业物业项目
- 总建筑面积约为60,686平方米



## 景業帽峰小镇

- 广州白云区开发的商业项目
- 总建筑面积约为137,661平方米



## 景業江山十里

- 云南省开发的住宅项目，预计将于2022年至2025年分批完成
- 总建筑面积为706,908平方米

# 匠心打造标杆项目（续）



## 金科景业雍景园

- 位于广东省广州市增城区的住宅项目
- 总建筑面积约为136,171平方米



## 景业珠江村

- 位于广东省广州市黄埔区的旧村改造项目
- 融资区内总面积为268,700平方米



## 景业龙光玖云府

- 江苏省南京市开发的住宅项目
- 总建筑面积约为139,888平方米



## 景业荟

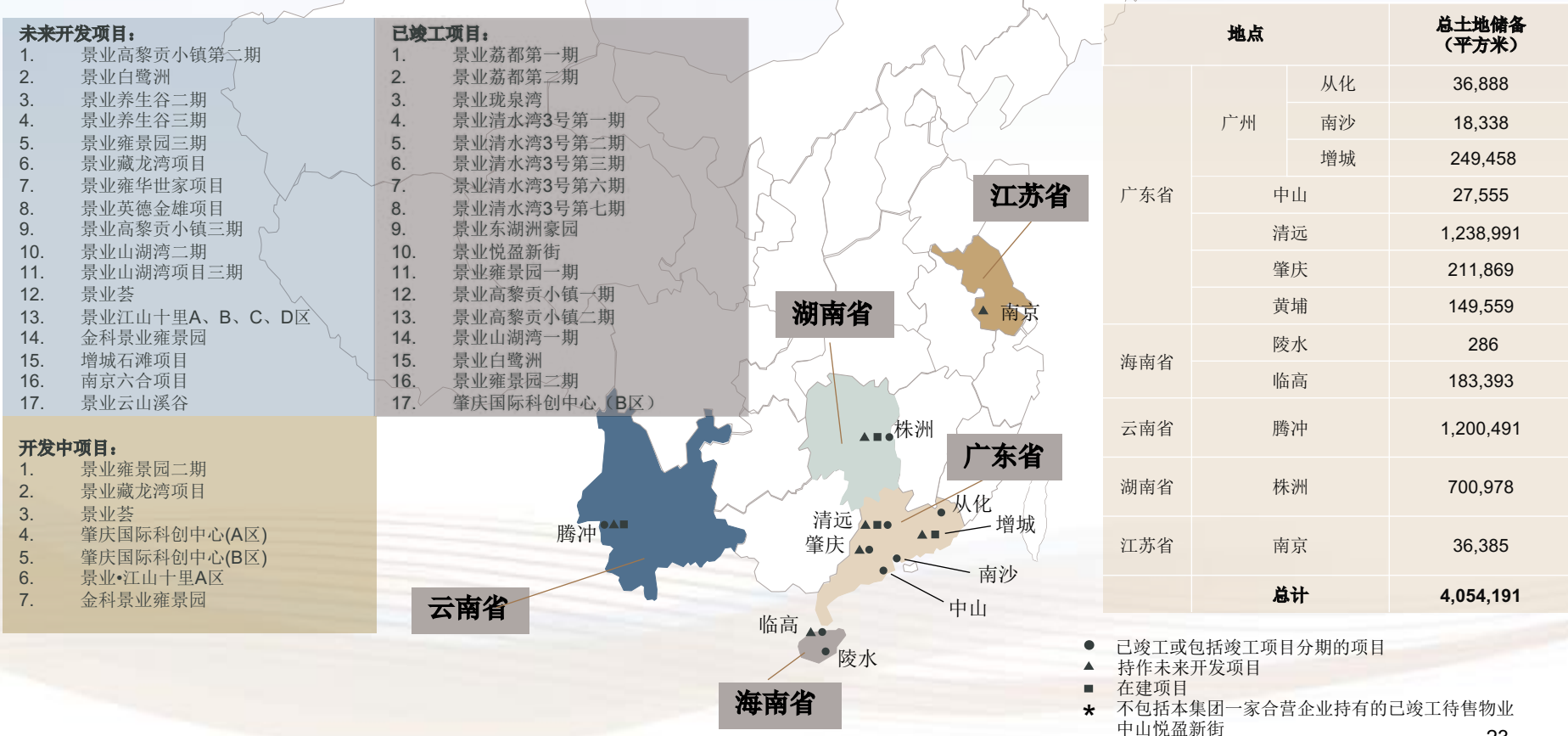
- 位于湖南省株洲荷塘区的商业项目
- 总建筑面积约为109,222平方米

# 物业项目状况

▲ 于2021年12月31日，在12个城市共拥在38个物业项目，约有4.1百万平方米的土地储备。

▲ 2021上半年于广东省广州市增城区收购一幅地块，估计总建筑面积为123,000平方米。

▲ 回顾期间，集团摘牌广州市黄埔区珠江村旧改项目，增储城市中心地段的融资开发面积约26.87万平方米，开启城市更新布局，亦为集团发展带来较大的预期货值。



地点		总土地储备 (平方米)	
广东省	从化	36,888	
	广州	南沙	18,338
		增城	249,458
	中山	27,555	
	清远	1,238,991	
	肇庆	211,869	
海南省	陵水	286	
	临高	183,393	
云南省	腾冲	1,200,491	
湖南省	株洲	700,978	
江苏省	南京	36,385	
<b>总计</b>		<b>4,054,191</b>	

- 已竣工或包括竣工项目分期的项目
- ▲ 持作未来开发项目
- 在建项目
- \* 不包括本集团一家合营企业持有的已竣工待售物业  
中山悦盈新街



—— 市场展望 ——





## 房地产市场深化调整 住屋需求仍旺盛

- 在“三稳”的主基调下进行深度调整，全面引导行业向健康、平稳发展
- 未来住屋需求依然旺盛，不仅重“量”，亦重“质”



## 金融监管持续 信贷环境改善

- “房住不炒”下，金融监管将持续收紧，房地产市场将维持结构性调整
- 2021年第四度信贷环境存在改善预期，预示市场供给仍存在释放空间



## 市场分化特点显著 投资基本面稳中向上

- 市场分化的特点将更为显著，行业模式进入拐点
- 房地产市场呈现出调控常态化、竞争激烈化和市场差异化的特征



—— 发展策略 ——



# 发展策略

1

坚持「高增长」拿地标准  
维持多元化拿地模式

2

深化公司治理、社会责任及环境三维度  
推进公司健康发展

3

围绕「重品质、强运营、优体验、提口碑」  
开展业务的落脚点

4

秉持审慎的财务政策及  
积极管理资本架构

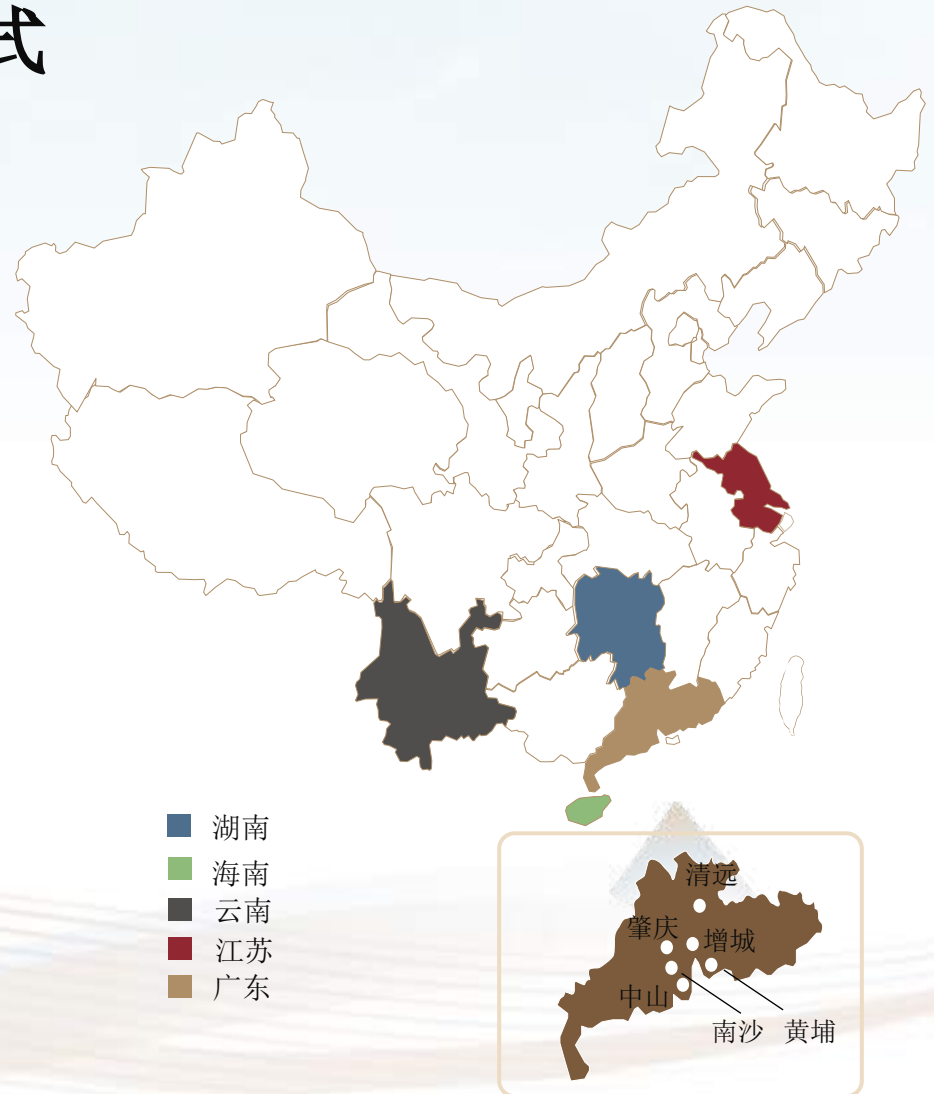
**以“稳健”为公司发展主题**

多渠道获取潜力项目，多元业务发展新型探索  
整合自身业务，积极盘活资产，探索新业务增长点  
在调控常态化的经营环境下应对市场变化

**谋得长期、稳定、高质量发展**

# 1 坚持「高增长」拿地标准， 维持多元化拿地模式

- 瞄准高能经济区及人口流入城市拿地，获取本身具备良好的溢价、盈利能力的土地
- 核心城市为未来发展重点。聚焦一、二线城市及成长型热门市场土地，在前期加强拿地的市场谈判和把控
- 通过多元化拿地模式如城市更新，强强联合等，优化成本投入，为后续经营腾出空间



## 2

# 深化公司治理、社会责任及环境三维度 推进公司健康发展

### 01 公司治理

- 更注重公司治理，围绕风险管理、行为规范、廉政建设等建立有效的治理体系
- 通过制度保障、合规培训、法律法规、信息披露等方式，提升企业对、对外的诚信度和认可度

### 02 社会责任

- 更注重人本关怀，通过人才管理、员工关怀和社会责任的履行，保障企业员工和消费者的利益，创造一个良性循环的发展生态

### 03 环境

- 结合“双碳”要求，更好地践行自身“生态人文”的发展理念
- 关注环保、节能、绿色发展，开源节流，提效提质
- 从人、建筑、环境、社区等多个维度，深化“生态人文”的发展模式

## 3

# 围绕「重品质、强运营、优体验、提口碑」 开展业务的落脚点

## 遵循「品质先行」的原则：

- 在设计阶段，充分结合地块的生态风貌、原生文化和人群的生活习惯，考虑地区性的审美趋势和人性化的品质细节，提升设计品质
- 在工程阶段，实施严格的材料管控、样板先行、实测实量、蹭蹭验收等管理制度，通过每一道工序的精细化管理，保证出品的高品质标准，延续我们在同类竞品中的品质优势

## 持续提升消费附加值：

- 开发中更加注重客户体验和运营赋能，通过配套空间打造、资源导入和社群运营的全过程设计，为项目和产品注入多重体验价值
- 打造产品IP，推进产品和服务于城市生活的融合、升级

## 围绕房地产开发进行多元业务的创新探索：

- 将自身的物业、酒店、商业等业务与项目的开发和运营深度结合，形成双向的长效发展机制
- 广州市白云区景业帽峰小镇项目，启动业务资源整合的创新探索，依托於旗下酒店品牌的运营经验，挖掘研究项目所处区域的市场空间和潜在消费需求进行规划开发一站式短途旅居体验消费模式
- 通过内、外资源的调动和运营，盘活资产，带来创新收益

## 提升品牌的市场竞争力和影响力：

- 以珠江村旧改项目为下一个发力点，研发城市的名片级产品
- 通过针对不同社群的定制化配套空间和生活服务，打造多元化的社群体验空间和社群活动，为消费者带来生态人文的生活方式，通过差异化塑造新价值



## 4

## 秉持审慎财务政策积极管理资本架构



秉持审慎的内部财务政策，并谨慎管理土地收购成本、建筑成本及经营开支



监控现金流量，例如编制预算计划及于整个物业开发过程中进行成本评估及检讨



集中采购及制定财务政策，以管理我们的行政开支，以及销售及市场推广成本



疫情对集团财务影响属短期，额外产生的防控疫情费用总体上可控



- 2021年2月集团成功发行於2022年到期本金总额为1.55億美元的7.5厘优先票据（「2021年票據」）及2021年到期7.5厘优先票据之交换要约获接纳的现有票据为1.375億美元。
- 2022年1月，集团成功发行于2023年1月到期本金总额为1.521億美元的7.5厘优先票据（「2022年新票據」）。发行2022年新票據包括现有2021年票據的交换要约1.496億美元及完成同步新票據发行2,500,000美元。

—— 问答环节 ——

